

На основу члана 60., 61. и 62. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 54/13 и 98/13), а у складу са Просторним планом општине Неготин („Службени лист општине Неготин“, бр.16/2011) Завод за урбанистичко планирање и пројектовање општине Неготин је израдио Урбанистички пројекат за винарију, на кп.бр.6103/4 КО Неготин као урбанистичко-архитектонску разраду предметне локације.

На основу јавне презентације и прибављеног мишљења Комисије за планове, Одељење за урбанизам и грађевинарство Општинске управе општине Неготин, потврђује:

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ВИНАРИЈУ НА КП.БР. 6103/4 КО НЕГОТИН

3.1. Циљ израде урбанистичког пројекта

Урбанистички пројекат се израђује за потребе изградње винарије у Неготину, уз југозападну границу катастарске општине. Инвеститор је иницирао израду урбанистичког пројекта којим се разрађује предметна локација и обезбеђују услови за издавање локацијске дозволе.

Израдом урбанистичког пројекта се стварају услови да се на постојећем пољопривредном земљишту изгради објекат винарије, као пословни објекат у функцији пољопривреде и еко-туризма, чији је инвеститор Радиша Младеновић предузетник Матаљ Неготин.

3.2. Правни и плански основ за израду урбанистичког пројекта

Урбанистички пројекат се израђује у складу са члановима 60., 61. и 62. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 54/13 и 98/13), а на основу Информације о локацији издате од стране Општинске управе општине Неготин бр.350-136/2014-IV/02 од 06.06.2014.године,.

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта је усвојени Просторни план општине Неготин (Службени лист општине Неготин, бр.16/2011).

У Просторном плану су дефинисани принципи и правила уређења и грађења на пољопривредном земљишту, на следећи начин: на пољопривредном земљишту могућа је изградња објеката у функцији пољопривреде, као и објеката у функцији еко или етно туризма, на парцелама које имају основне инфраструктурне претпоставке, а на основу урбанистичког пројекта.

3.3. Границе урбанистичког пројекта

Граница подручја обухваћеног Урбанистичким пројектом одређена је:

- са северозападне стране локалним некатегорисаним путем кп.бр.6103/20 КО Неготин;
- са североисточне стране катастарском међом према парцели

кп.бр.6103/7 КО Неготин;

- са југоисточне стране државним путем I реда Зајечар - Неготин (кп.бр.12619 КО Неготин), и
- са југозападне стране катастарском међом према парцелама кп.бр.6103/1, 6103/2, 6103/57 и 6103/33 КО Неготин.

Урбанистичком разрадом је обухваћена једна катастарска парцела кп.бр. 6103/4 КО Неготин и прилазни пут у дужини фронта парцеле на регулацији–локални некатегорисани пут, кп.бр. 6103/20 КО Неготин.

3.4. Постојеће стање

Предметна парцела представља пољопривредно земљиште у приватној својини, уз југозападну границу катастарске општине Неготин.

Локација која је предмет разраде урбанистичког пројекта обухвата кп.бр. 6103/4 КО Неготин, (власник Радиша Младеновић предузетник Матаљ Неготин, облик својине приватна, земљиште ван граница грађевинског подручја), површине 16497м², и прилазни пут кп.бр. 6103/20 КО Неготин (корисник Општина Неготин) у дужини фронта парцеле (90,7м), тако да је укупна површина обухвата урбанистичког пројекта 16650м².

Постојеће стање локације је дато у графичком прилогу бр.3 " Постојеће стање са границом урбанистичког пројекта ".

3.5. Образложење концепта урбанистичког пројекта

За прилаз комплексу винарије користиће се локални некатегорисани пут, кп.бр.6103/20 КО Неготин, са северозападне стране парцеле. У дужини фронта парцеле на регулацији пут се проширује на 4,0м, на рачун парцеле. За улаз на интерни приступни пут комплекса, предвиђена је велика колско-пешачка капија са северне стране.

Приступни пут до објекта је дуж североисточне међе парцеле. Уз приступни пут предвиђено је подужно паркирање аутомобила, које задовољава потребе запослених у винарији, као и посетилаца винарије.

У горњем делу комплекса, јужно од приступног пута инвеститор је подигао засаде винове лозе, који заузимају око половине површине комплекса.

Објект виноарије је лоциран централно на парцели. Пројектовани габарит објекта је правоугаони, са подужном осовином у правцу југоисток – северозапад. Зона омеђена грађевинским линијама у којој је могућа изградња објекта виноарије је димензија максимално 25x80м, уз могућност изградње укопаних подрумских просторија ван ове зоне у површини од око 360м². Објект ће бити скелетне армиранобетонске конструкције. Кров објекта је двоводни, над целим габаритом објекта. Прилази објекту су предвиђени са североисточне стране – са предње стране објекта, а прилаз производном делу објекта је са платформе са југозападне стране објекта. Веза са подрумским просторијама остварује се у склопу габарита објекта а могућ је и пешачки прилаз споља са југоисточне стране.

Обзиром да се парцела будућег комплекса винарије простире са источне стране до државног пута I реда Зајечар – Неготин, у складу са Законом о јавним

путевима успостављен је заштитни појас од 20м западно од пута, у коме је забрањена изградња грађевинских или других објеката. Преко парцеле у правцу север-југ пролази високонапонски далековод, па је у складу са условима електродистрибуције успостављен заштитни појас у ширини по 10м лево и десно од осе далековода.

Комплекс винарије ће имати и туристичку намену, организоваће се обилазак винарије при чему ће посетиоци имати могућност дегустације и куповине вина. У појасу између две зоне заштите планирана је изградња објекта за посетиоце винарије – сале за дегустацију. Зона у којој је могућа изградња овог објекта је максималних габарита 20x20м. Објекат ће бити са отвореним терасама према истоку, где се може формирати видиковац са погледом на велики део Неготинске низије и реку Дунав.

Терен на парцели је у нагибу према југоистоку. Приступни пут ће бити подужног нагиба око 2% и попречног 1,5%. Плато и пешачке комуникације ће бити каскадно решаване са рампама и степеништем између каскада, према ситуационом решењу у техничкој документацији.

Атмосферске воде, са кровова и платоа око објекта винарије, ће бити решене изградњом олука и ригола, које ће бити усмерене ка зеленим површинама комплекса.

Око парцеле комплекса винарије предвиђа се ограђивање транспарентном оградом ниског парапета, која ће бити каскадна и чија ће висина варирати сходно терену у нагибу. Према процени инвеститора, а обзиром да се ради о производном објекту, ограда може бити зидана, висине максимално 2,20м. Комплекс ће се са источне стране ограђивати до државног пута Зајечар - Неготин.

3.6. Извод из Просторног плана општине Неготин

Извод из правила уређења и грађења на пољопривредном земљишту према Просторном плану општине Неготин (Службени лист општине Неготин, бр.16/2011):

- На пољопривредном земљишту је забрањена изградња.

- Дозвољено је изузетно:

- изградња објекта у функцији пољопривреде;
- изградња објекта у функцији еко-туризма или етно-туризма;
- изградња објекта инфраструктуре, јавних објекта или јавних површина;
- изградња објекта – комплекса за коришћење обновљивих извора енергије.

Изградња објекта у функцији пољопривреде, као и објекта у функцији еко и етно-туризма на пољопривредном земљишту, реализује се на парцелама које имају основне инфраструктурне претпоставке (приступ на пут, минимални ниво комуналне опремљености – електричну енергију, интерни систем водовода и канализације), на основу урбанистичког пројекта урађеног у складу са овим правилима.

Правила грађења

Врста и намена објекта који се могу градити:

ЗАВОД ЗА УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И ПРОЈЕКТОВАЊЕ ОПШТИНЕ НЕГОТИН

- Пословни објекти у функцији пољопривреде (објекти складиштења и прераде пољопривредних и шумских производа, органска производња хране);
- Пословни објекти у функцији еко и етно-туризма (објекти угоститељског, смештајног, продајног карактера).
- Могућа је изградња основног објекта и пратећих објеката у функцији основног објекта;
- Максимални индекс заузетости парцеле је 40%, а максимални индекс изграђености је 0,5 за објекте у функцији пољопривреде и 0,6 за објекте у функцији еко и етно-туризма;
- Минимална заступљеност уређених зелених површина на парцели је 25%;
- Спратност објеката је;
 - максимално П, односно П+Пк за управне објекте или делове објекта за објекте у функцији пољопривреде, и
 - максимално П+1 а изузетно П+1+Пк за објекте у функцији еко и етно-туризма (за објекте угоститељско-смештајног карактера);
- Минимални ниво комуналне опремљености за ове садржаје је приступ јавном путу, прикључење на електроенергетску мрежу, интерни систем водовода и канализације (бунар и водонепропусна септичка јама);
- У оквиру комплекса неопходно је обезбедити услове за приступ и паркирање возила за сопствене потребе, као и површине за одлагање комуналног и другог отпада.

3.7. Правила урбанистичке регулације, уређења и грађења

- Предметни комплекс је пословни комплекс у функцији пољопривреде, који осим основне намене за прераду и складиштење пољопривредних производа, има и угоститељски и продајни карактер.
- Параметри изградње објеката комплекса:

- Укупна бруто површина парцеле	1ха 64а 97м ²
- Површина под објектима	2400м ²
- Индекс изграђености парцеле	(3082 / 16497 м ²) = 0,19
- Степен искоришћености земљишта	14,50%
- Спратност објеката	од П+0 до По+П+1
- Регулациона линија је увучена око 2,5м од приступног пута - постављена је према проширеној траси приступног пута.
- Грађевинске линије на ситуационом плану дефинишу зону у којој се може лоцирати основни габарит објекта. У оквиру зоне дозвољене градње могуће је поставити пројектовани габарит објекта.
- Укопана подрумска етажа се може лоцирати ван зоне дозвољене градње, површине око 360м².
- Минимална удаљења грађевинских линија од међних линија са севера, истока и југа су следеће:
 - Према североисточној међној линији (према кп.бр.6103/7) је 12,0м;

- Према југоисточној међној линији (према државном путу Зајечар-Неготин, кп.бр.12619) је минимално 20м – до зоне заштите државног пута (односи се на објекат сале за дегустацију);
- Према југозападној међној линији (према кп.бр.6103/33, 6103/57 и 6103/2) је минимално 2,0м (односи се на укопану подрумску етажу ван основног габарита објекта винарије);

- Објекат винарије ће бити спратности По+П+1, габарита максимално 80x25м, са наменом производње вина, складиштења и финалне припреме вина, уз туристичко-угоститељску намену у делу објекта.

- Предвиђена је изградња пратећег објекта – сале за дегустацију у појасу између две зоне заштите, габарита максимално 20x20м. Намена објекта је туристичког карактера (у оквиру туристичког обиласка винарије презентација, дегустација, могућност куповине вина и слично).

- За паркирање возила за потребе запослених у винарији и посетилаца обезбеђено је 12 паркинг места.

- Површина за посуде за комунални отпад предвиђена је код улазне капије.

- Прилазни пут до винарије, плато са северне стране објекта и прилаз платформи иза објекта ће се изградити адекватним застором потребне носивости за возила која прилазе комплексу, а у складу са еколошком наменом комплекса.

- Пешачке стазе око објекта и веза са пратећим објектом на парцели ће се поплочати бетонским или каменим плочама на подлози од песка. Преостале површине ће се адекватно озеленити.

- Око комплекса се предвиђа оградаивање транспарентном оградом ниског парапета чија ће висина варирати према нагибу терена.

Елементи регулације су дати у графичком прилогу бр.4: "Ситуационо решење комплекса са координатама".

3.8. Саобраћајно решење

Као прилазни пут до комплекса винарије користиће се локални некатегорисани пут ширине око 2,5м, кп.бр.6103/20 КО Неготин, са северозападне стране парцеле.

У дужини фронта парцеле на регулацији приступни пут се проширује на рачун парцеле, тако да је укупна ширина 4,0м, што омогућава заустављање возила која не улазе унутар комплекса. За улаз на интерни пут комплекса, предвиђена је велика колско-пешачка капија са северне стране, ширине 4,0м.

Приступни пут до објекта је дуж североисточне међе парцеле, ширине 5,0м. Уз приступни пут предвиђено је подужно паркирање аутомобила - паркинг место 5,5x2м. Укупно 12 паркинг места задовољава потребе запослених у винарији, као и посетилаца винарије:

- У објекту винарије ће боравити 8 радника, за шта је предвиђено 1ПМ;
- Број посетилаца винарије биће максимално 80, за шта је предвиђено 10ПМ;

- На спратној етажи пројектована су два апартмана за смештај чланова породице инвеститора, као и њихових гостију, за шта је предвиђено 1ПМ.

Приступни пут ће бити подужног нагиба око 2% и попречног 1,5%. Плато и пешачке комуникације ће бити каскадно решаване са рампама и степеништем између каскада, са попречним нагибом стаза од 1,5 %, док подужни нагиб варира у зависности од нагиба терена. Атмосферске воде са кровова и платоа око објеката ће бити усмерене ка зеленим површинама комплекса.

3.9 Комунална инфраструктура

3.9.1. Електроенергетска мрежа:

Према условима ПД Југоисток Д.О.О., бр. 1/1-14-21/5 од 03.10.2014. на локацији обухваћеној планом постоји надземни далековод 10kV „Западни вод“ из ТС 35/10 kV „Неготин I“ на бетонским стубовима и проводницима Al/č 50/6mm², као и нисконапонска мрежа на дрвеним стубовима.

Да би се винарија прикључила на електродистрибутивну мрежу потребно је у траси далековода изградити стубну трафостаницу снаге 250/160kVA на новом армиранобетонском стубу.

Планиране објекте лоцирати ван зоне далековода, најмање 10м лево и десно од осе далековода. У зони далековода је забрањено засађивање дрвећа и другог растиња.

Место прикључења комплекса је на бетонском стубу у траси далековода, како је дато на графичком прилогу бр.6: "Приказ комуналне инфраструктуре са противпожарном заштитом".

У оквиру комплекса предвиђена је дворишна расвета, па је потребно поставити инсталације за осветљење одговарајућим светиљкама - канделабрима. За потребе дворишне расвете од прикључног места се полаже подземни вод ХР00 3x2,5mm.

Изградња свих електроенергетских објеката и монтажа електроенергетске опреме ће бити у складу са важећим прописима и законима струке. Примениће се све мере заштите према важећим прописима и законима, како електроенергетски објекти не би, у току изградње и експлоатације, угрозили безбедност људи, објеката, опреме и околине.

3.9.2. Мрежа водовода:

Према условима Јавног предузећа за комуналне делатности „Бадњево“ Неготин, број 2585-02/2014 од 24.09.2014. године на предметној парцели не постоје услови ни могућности за прикључење на јавну водоводну мрежу. Постоје услови за изношење смећа.

Потребе будућег објекта за водом се свде на обезбеђивање потребних количина питке воде за технолошке процесе производње вина, као и за воду за пиће и санитарно-техничке потребе запослених и присутних гостију у објекту.

Инвеститор је у оквиру припремних радова на локацији ископао бунар, који обезбеђује проток око 1-1,5l/s, што у потпуности задовољава

технолошке потребе винарије. Наиме, количина воде од 40 l/min потребна је за несметано одвијање производних процеса.

Главни напојни вод за објекат винарије биће пречника минимално Ø20 mm (PE ND25, NP10).

3.9.3. Мрежа канализације:

Према условима Јавног предузећа за комуналне делатности „Бадњево“ Неготин, број 2585-02/2014 од 24.09.2014. године на предметној парцели не постоје услови ни могућности за прикључење на јавну канализациону мрежу.

Потребно је изградити непропусну септичку јаму капацитета око 30м³ за потребе објекта винарије. Јама ће се лоцирати уз интерни приступни пут. За потребе одвођења санитарно-фекалних вода из сале за дегустацију потребно је изградити непропусну септичку јаму капацитета око 20м³ која ће се лоцирати на крају приступног платоа. Капацитет обе септичке јаме ће се прецизирати у прорачуну у техничкој документацији. Ширина приступног пута обезбеђује прилаз за возило које ће празнити септичке јаме 3-4 пута годишње.

Санитарне воде из објекта одводе се ПВЦ цевима пречника Ø160 mm, са нагибом 1,5 % према септичкој јами.

Предвиђена је и изградња технолошке канализације. У производном делу објекта треба обезбедити сливнике уграђене у поду, под нагибом ка ревизионим шахтама и канализационим цевима Ø160 mm, које воде до сабирног базена технолошке канализације, који се налази изван објекта винарије.

Као сабирни базени ће се користити два укопана вертикална бетонска базена, запремине око 25 m³ (пречника 4m, а висине 3m). Капацитет базена ће се прецизирати у технолошком пројекту. У циљу обезбеђења водонепропусности, базене треба са унутрашње стране превући епоксидном смешом.

Технолошке воде из сабирног базена – технолошке септичке јаме се могу празнити или се може обезбедити третман доспеле отпадне воде, која се као неутралисана и механички пречишћена вода може користити за заливање-наводњавање пољопривредних површина.

Пошто у близини комплекса не постоји изграђена јавна канализациона мрежа, те не постоји могућност прикључења на исту, инвеститор ће бити у обавези да пражњење септичке јаме повери комуналном предузећу, које ће то чинити помоћу својих цистерни.

3.9.4. Мрежа телекомуникација:

Према условима ПТ ”Телеком Србија” бр. 7140-335684/2-2014 од 29.09.2014. године кроз предметну парцелу не пролазе подземни ТФ каблови и нема могућности за прикључење предметног објекта.

3.10. Противпожарна заштита:

Противпожарна заштита дефинисана је према условима МУП-а Републике Србије – Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Бору 07/10, број 217-10-07/14 од 26.09.2014. године.

Профил приступног пута поред основне функције користиће се као противпожарна саобраћајница којом је обезбеђен адекватан приступ објекту у случају пожара. Пут има довољан попречни профил од 5,0м (минимално је потребно 3,5 м) за једносмерни ток кретања противпожарног возила.

На парцели је планиран прстенасти цевовод пречника цеви најмање Ø100 за спољну хидрантску мрежу. За потребе напајања цевовода потребно је ископати бунар који ће са уређајем за повишење притиска воде обезбедити притисак у мрежи од најмање 2,5 бара. Око објекта је потребно поставити шест хидраната и то три са предње стране објекта и три са задње стране.

До реализације спољне хидрантске мреже противпожарна заштита ће се обезбедити према решењу у техничкој документацији.

Елементи комуналне инфраструктуре, као и противпожарне заштите су дати у графичком прилогу бр.6: "Приказ комуналне инфраструктуре са противпожарном заштитом".

3.11. Архитектонско – урбанистичко решење

Објекат винарије биће спратности По+П+1:

- Подрумска етажа налази се делом ван основног габарита објекта и у њој треба предвидети простор за барикирање вина, простор за дегустацију, архиву вина и магацин. Треба обезбедити везу са производним делом и дегустационом салом у приземљу унутар објекта и могућност пешачког приступа споља из дворишта;
- У приземљу предвидети производни, складишни и део за финалну припрему вина у складу са предвиђеним производним капацитетима (око 100.000л вина годишње), као и простор за пуњење и паковање, простор за лежање флаша, магацин репро материјала и готове робе. Треба предвидети и простор за запослене, лабораторију и канцеларију. У другом делу приземља предвидети простор за презентацију и дегустацију, са пратећим просторијама.
- На спрату предвидети смештајне капацитете за породицу инвеститора и госте и канцеларије.

Техничком документацијом треба предвидети могућност фазне градње:

- у првој фази изградиће се производно-технички део објекта – просторије за производњу, за запослене и помоћне просторије.
- У другој фази изградиће се преостале производне просторије и угоститељски део објекта.

Улази у објекат су са предње стране објекта - производни део објекта има посебне улазе за робу и запослене, а у угоститељском делу објекта је улаз у салу за дегустацију са пратећим садржајима.

Производни део објекта – примарна прерада је на коти +2,00, а финална

припрема и складиштење на коти 0,00; на коти +1,00м је сала за дегустацију са пратећим садржајима.

Кров објекта је двоводан над целим габаритом објекта а кровна конструкција је од решеткастих носача. Покривање је профилисаним лимом са свим потребним слојевима.

Одводњавање атмосферске воде са кровних равни ће бити преко хоризонталних и вертикалних олучних цеви.

Објекат пројектовати са стабилним конструктивним системом од материјала који задовољавају важеће хигијенско-техничке стандарде у погледу термичке и хидро заштите.

НАПОМЕНА: Идејно решење дато у графичком прилогу могуће је изменити, али тако да габарит објекта поштује зону дозвољене градње дефинисану грађевинским линијама.

Елементи архитектонског решења су дати у графичком прилогу бр.7: "Идејно архитектонско решење".

3.12 Пејзажно уређење

Начин обликовања зелених површина усаглашен је са наменом датог простора.

Основни принципи код стварања оваквих категорија зелених површина су следећи:

- код избора зеленила треба применити аутохтоне биљне врсте,
- добар распоред биљака како оне не би заклањале видик,
- поштовање зоне заштите далековода у којој је забрањено засађивање дрвећа и другог растиња.

Стандардне саднице дрвећа за подизање зелених површина морају да задовоље следеће услове:

- не смеју бити млађе од 6 година,
- морају имати висину од најмање 2м за лишћарске и 1,5м за четинарске врсте,
- добро развијену крошњу свуда око дебла,
- на деблу не сме да буде никаквих повреда, рана ни пукотина.

Потребна старост жбунастих садница је 2-3 године. Све саднице морају бити школоване у расадницима

Одговорни урбаниста,
Биљана Ђерговић, дипл.инж.арх.